



Årsredovisning 2025

BRF Falken



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för BRF Falken med säte i Nyköping org.nr. 719000-0526 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Falken 1	1954-02-25	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 893
9	förråd	159
22	garageplatser	425
12	p-platser	0
Totalt 102 objekt		5 477

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 15 st 2 rok, 10 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Jansson	Ordförande
Rolf Udin	Ledamot
Jerry Thorin	Ledamot
Carlsson Eva	Ledamot
Åsa Jansson	Ledamot
Malin Hagerström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisor har varit: Ola Trané Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen utför fastighetsbesiktningar löpande under året.

Underhåll

Inga större underhållsåtgärder har genomförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Nya dörrar till radhusen
2024	Solceller har installerats på flerfamiljshusen för att förse hela föreningen med el, vilket också lett till att föreningen övergick till gemensam el.
2024	Samtliga radhus har fått tilläggsisolering av ytterväggarna.
2024	Genomgång av värmesystemet
2024	Genomgång av ventilationen
2025	Installation av batteribank

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Avtal elnät
Fortum	Elavtal
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och renhållning
Sappa	Tv och bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Lavéns Fastighetsservice AB	Fastighetsförvaltning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av plank i vissa av radhusen
2030	Ventilationen i flerfamiljshusen
2030	Översyn av balkonger

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 2 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	99	20	132	143	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 820	3 819	3 933	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 276	4 275	4 402	2 104	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	4	0
Energikostnad, kr/kvm	269	257	208	189	0
Årsavgifter, kr/kvm	778	712	604	548	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	730	677	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 987	3 672	3 316	3 009	2 952
Resultat efter finansiella poster, tkr	-273	-452	-228	545	119
Soliditet, %	9	10	11	19	16

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2023 Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2022: Skuldsättning, kr/kvm, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2021: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgifter, kr/kvm, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt ökade avskrivningar pga stora investeringar, dessa påverkar dock inte likviditeten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 953 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 8% fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	249 700	0	0	249 700
Underhållsfond, kr	828 183	0	161 000	989 183
S:a bundet eget kapital, kr	1 077 883	0	161 000	1 238 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 737 176	-451 659	-161 000	1 124 516
Årets resultat, kr	-451 659	451 659	-273 096	-273 096
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 285 517	0	-434 096	851 420
S:a eget kapital, kr	2 363 400	0	-273 096	2 090 303

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 285 516
Årets resultat, kr	-273 096
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	851 420

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	851 420
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 987 113	3 671 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 249	33 584
Summa Rörelseintäkter		4 000 362	3 705 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 623 369	-2 491 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 870	-138 214
Personalkostnader	Not 6	-82 722	-100 348
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-814 290	-512 990
Summa Rörelsekostnader		-3 576 251	-3 242 992
Rörelseresultat		424 111	462 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		422	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 629	-914 208
Summa Finansiella poster		-697 207	-914 158
Resultat efter finansiella poster		-273 096	-451 659
Resultat före skatt		-273 096	-451 659
Årets resultat		-273 096	-451 659

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	23 036 590	23 119 655
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 036 590	23 119 655
Summa Anläggningstillgångar		23 036 590	23 119 655

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 985	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	744 230	926 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 905	38 834
Summa Kortfristiga fordringar		815 120	965 756
Summa Omsättningstillgångar		815 120	965 756
Summa Tillgångar		23 851 709	24 085 411

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	249 700	249 700
Fond för yttre underhåll	989 183	828 183
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 238 883	1 077 883
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 124 516	1 737 176
Årets resultat	-273 096	-451 659
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	851 420	1 285 516
Summa Eget kapital	2 090 303	2 363 399

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Checkräkningskredit	Not 9-662	2 100 102
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1014 652 350	4 416 600
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	14 651 688	6 516 702
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 116 269 500	14 400 250
Leverantörsskulder	124 800	111 693
Skatteskulder	26 623	16 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12688 795	677 337
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 109 718	15 205 309
Summa Skulder	21 761 406	21 722 012
Summa Eget kapital och skulder	23 851 709	24 085 411

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	424 111	462 499
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	814 290	512 990
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	814 290	512 990
Erhållen ränta	422	50
Erlagd ränta	-694 650	-886 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	544 172	88 650
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	376 317	-364 083
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 180	-955 779
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	408 497	-1 319 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	952 669	-1 231 211
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-731 224	2 125 471
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-731 224	2 125 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 105 000	2 612 500
Förändring av checkräkningskredit	-2 100 764	-3 236 051
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 236	-623 551
Årets kassaflöde	225 680	270 708
Likvida medel vid årets början	513 708	243 000
Likvida medel vid årets slut	739 389	513 708

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 579 696	3 328 020
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	174 171	104 244
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	53 808	53 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	138 978	138 840
	Hyror övrigt	35 052	35 052
	Övriga primära intäkter	5 684	12 650
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 987 389	3 671 906
	Hyresbortfall	-276	0
	<i>Summa</i>	-276	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 987 113	3 671 906

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 000	0
	Övriga sekundära intäkter	249	33 584
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 249	33 584

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-334 525	-316 126
	Snö och halk-bekämpning	-19 580	-22 668
	Reparationer	-151 593	-69 045
	Planerat underhåll	0	-49 688
	Försäkringsskador	-4 555	0
	El	-198 991	-194 391
	Uppvärmning	-967 991	-951 643
	Vatten	-307 763	-259 653
	Sophämtning	-64 491	-55 109
	Fastighetsförsäkring	-88 791	-114 616
	Kabel-TV och bredband	-155 705	-152 167
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-329 266	-306 334
	Övriga driftkostnader	-118	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 623 369	-2 491 439

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-390
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 267	-6 084
	Administrationskostnader	-10 137	-17 457
	Extern revision	-18 625	-24 588
	Konsultkostnader	-8 125	-76 019
	Föreningsverksamhet	-10 787	-11 488
	Övriga förvaltningskostnader	-5 929	-2 188
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 870	-138 214

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-70 000	-57 777
	Revisionsarvode	1 750	-2 975
	Övriga arvoden	0	-1 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-17 150
	Sociala avgifter	-12 472	-21 446
	Övriga personalkostnader	-2 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-82 722	-100 348

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 371 775	15 739 862
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 245 767	1 245 767
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	187 795	187 795
	Årets investeringar	731 224	1 428 239
	Investeringsmoms Solcellsanläggning	0	-410 894
	Omklassificeringar	0	8 614 568
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 536 561	26 805 337
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 685 681	-3 172 692
	Årets avskrivningar	-814 290	-512 990
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 499 971	-3 685 682
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 036 590	23 119 655
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 730 000	33 001 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	470 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 908 000	20 176 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	475 000	0
	<i>Summa</i>	59 583 000	53 177 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 485 000	25 485 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 485 000	25 485 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	739 389	513 708
	Övriga fordringar	4 841	413 214
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	744 230	926 922

Not 9	Checkräkningskredit	2025-12-31	2024-12-31
-------	---------------------	------------	------------

Checkräkningskredit

Checkräkningskredit	-662	2 100 102
---------------------	------	-----------

<i>Summa Checkräkningskredit</i>	-662	2 100 102
----------------------------------	-------------	------------------

Beviljad checkräkningskredit uppgår till 300 000 kr.

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,91%	2026-12-01	2 500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,86%	2029-03-30	3 021 600	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,67%	2028-10-30	1 395 000	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,36%	2028-12-01	4 875 000	50 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2027-12-01	1 840 000	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,18%	2029-09-30	1 360 000	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,99%	2027-04-30	2 485 750	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,20%	2026-01-16	2 947 500	30 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,20%	2026-02-05	497 000	40 000
			20 921 850	395 000

Långfristig del	14 652 350
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	325 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	5 944 500
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	6 269 500
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	395 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 580 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,91%	2026-12-01	2 500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,86%	2029-03-30	3 021 600	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,67%	2028-10-30	1 395 000	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,36%	2028-12-01	4 875 000	50 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2027-12-01	1 840 000	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,18%	2029-09-30	1 360 000	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,99%	2027-04-30	2 485 750	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,20%	2026-01-16	2 947 500	30 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,20%	2026-02-05	497 000	40 000
			20 921 850	395 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			325 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 944 500	
Kortfristig del			6 269 500	

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		335 319	327 242
Upplupna räntekostnader		67 022	64 043
Övriga upplupna kostnader		286 454	286 052
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		688 795	677 337

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-25.

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falken, org.nr. 719000-0526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falken för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Falken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende BRF Falken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Jansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:26:47



Jerry Thorin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-05 kl. 12:11:09



Carlsson Eva

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 09:05:33



Åsa Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 20:40:11



Rolf Udin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:49:04



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 05:59:21



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende BRF Falken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 06:01:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.